

INCARICO

All'udienza del 24/09/2018, il sottoscritto Ing. Sciatti Gabriele, con studio in Via Pratese, 336 - 51100 - Pistoia (PT), email inggabri@alice.it, PEC sciatti.gabriele@ingpec.eu, Tel. 333 4709138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37
- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- **Bene N° 17** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - Via Ippolito Desideri n.34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta:

•Locale adibito ad attività Commerciale, Disimpegno, due locali Bagno, Retro-Negozio adibito a Spogliatoio, Ripostiglio e piccolo soppalco di arredo direttamente accessibile mediante scala di acciaio e legno dal locale principale; Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è adibito a Salone Per Parrucchiera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Spazi Condominiali su più lati, , salvo se altri e/o diversi confini



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	75,60 mq	84,06 mq	1,00	84,06 mq	3,45 m	
Totale superficie convenzionale:				84,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 72 Rendita € 1.706,00
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.584,08 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 03/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 72 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.584,08 Piano TERRA
Dal 04/09/2018 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 83 Superficie catastale 83 mq Rendita € 1.826,09 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	243	6		C1	11	83	83 mq	1826,09 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta locato alla società _____ che lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data 20.06.2018 e mai registrato.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2018, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in ottime condizioni per i locali interni vista la recente ristrutturazione come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni alla Società da contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano il 25 Novembre 2006 al repertorio T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro. Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato di grande formato

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento realizzato nel rispetto delle vigenti norme. Quest'ultimo risulta costituito sistema multisplit costituito da pompa di calore esterna Aria/Aria a tecnologia inverter e unità interna che fornisce sia l'aria calda per il riscaldamento invernale che quella fresca per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile in funzione della presenza sia del soppalco che di cartongesso di arredo e si va da ml 2.46 a ml 2.49 per i locali tecnici e da ml 3.45 a ml 4.98 per il locale principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/09/2024
- Scadenza disdetta: 31/03/2024



L'immobile risulta locato alla società che lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data 20.06.2018 e mai registrato.

che lo conduce tramite contratto di affitto



Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Da indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari per beni simili si hanno valori di € 600/mq di canone mensile. Si riporta nell'allegato 35 la mail intercorsa con l'agenzia immobiliare Pistoia Casa dove è stato fornito il canone senza poter prendere visione del contratto di affitto per motivi di privacy forniti dall'agenzia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
Reg. gen. Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 22/06/2006
N° repertorio: 106622
N° raccolta:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
Reg. gen. Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 03/11/2009
N° repertorio: 206629
N° raccolta
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010
Reg. gen. Reg. par
Quota: INTERA
Importo: € 600.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 18/02/2010
N° repertorio:
N° raccolta:



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
Reg. gen. Reg. part.
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA



DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

•CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

•ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

•ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

Successivamente l'unità immobiliare è stata ristrutturata recentemente mediante i seguenti permessi edilizi:

•DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELL'ART.9 DELLA L.R. 52/99 COME MODIFICATA DALLA L.R. 43/2003 PRESENTATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 05.08.2004 PROT. N.50147 PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DEMOLIZIONE DI TRAMEZZO;

•COMUNICAZIONE ASSEVERATA INIZIO LAVORI PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER REALIZZAZIONE NEGOZIO DI PARRUCCHIERA DEPOSITATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 28.6.2018 PROTOCOLLO N.73638 REPERTORIATA COME PRATICA EDILIZIA N.1626-2018;

•ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' DEPOSITATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 09.09.2018 PROTOCOLLO N.101108 IDENTIFICATA COME PRATICA N.196/A/2018;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare è conforme urbanisticamente. Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 684,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 715,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta:

• Ingresso, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno, Due Locali Ripostiglio, cinque Cabine per esercitare l'attività di estetica e piccolo soppalco non abitabile direttamente accessibile mediante scala a chiocciola in legno dal disimpegno; sul soppalco sono state realizzate tre cabine per svolgere l'attività di estetica; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è adibito a Salone Per Estetista.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Spazi Condominiali su più lati, Residua Proprietà Immobiliare
lati, salvo se altri e/o diversi confini



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	83,11 mq	96,43 mq	1,00	96,43 mq	3,50 m	Terra
Soppalco	26,77 mq	37,58 mq	0,20	7,52 mq	2,10 m	Soppalco
Totale superficie convenzionale:				103,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Rendita € 873,07
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Rendita € 873,07 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Superficie catastale 96 mq Rendita € 873,07 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la suddivisione delle Cabine al Piano Terra;
- erronea indicazione dell'altezza al Piano Terra;
- non è stata riportata la suddivisione delle Cabine nel Soppalco;



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	203	243	7		C1	4	115	96 mq	873,07 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la suddivisione delle Cabine al Piano Terra;
- erronea indicazione dell'altezza al Piano Terra;
- non è stata riportata la suddivisione delle Cabine nel Soppalco;

Per tutti i suddetti motivi deve essere ripresenta la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta locato alla società _____ che lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento e mai registrato.

_____ ha perso copia del contratto di affitto citato e non ha potuto fornirlo nel momento del sopralluogo all'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2018, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in buone condizioni per i locali interni come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni all'_____ me da contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano il 25 Novembre 2006 al repertorio _____ T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo n. _____

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Ovest

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in cartongesso, rasati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato formato 30x30 cm;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali e le cabine hanno un'altezza di 3,50, mentre hanno un'altezza di 2,70 le cabine al Piano Terra al di sotto del soppalco, i locali bagno hanno un'altezza di ml 2,35 e per il soppalco al Piano Superiore si ha un'altezza di 2,10 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato alla società _____ lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento e mai registrato.

_____ a perso copia del contratto di affitto citato e non ha potuto fornirlo nel momento del sopralluogo all'immobile.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 694,91

Da indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari per beni simili si hanno valori di € 600/mq di canone mensile. Si riporta nell'allegato 35 la mail intercorsa con l'agenzia immobiliare Pistoia Casa dove è stato fornito il canone senza poter prendere visione del contratto di affitto per motivi di privacy forniti dall'agenzia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
Reg. gen. Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 22/06/2006
N° repertorio 100000
N° raccolta
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
Reg. gen - Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 206629

N° raccolta

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010

Reg. gen. Reg. part.

Quota: INTERA

Importo: € 600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 18/02/2010

N° repertorio:

N° raccolta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017

Reg. gen Reg. par

Quota: INTERA

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

• CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

• ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la suddivisione delle Cabine al Piano Terra;
- erronea indicazione dell'altezza al Piano Terra;
- non è stata riportata la suddivisione delle Cabine nel Soppalco;

Per la seguente regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie.

COSTI La Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la seguente sanzione quantificata in €

1000,00 oltre a spese per diritti di segreteria, bolli ecc stimabili in Euro 400,00 Per un totale di Oneri pari a Euro 1400,00 A tale importo va poi aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di sanatoria sopradescritta e spese corredate, per un'importo presunto pari a Euro 2000,00 TOTALE COMPLESSIVO EURO 3400,00

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5200,00

Si precisa che poi per le problematiche di utilizzo delle Cabine per Estetica al Piano Soppalco debbono essere contattati gli uffici preposti dell'Azienda Usi Toscana Centro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.176,61

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.176,61

I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32

Nelle Spese Condominiali sono previsti per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta:

- Vano Principale adibito a Negozio, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno;

il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è vuoto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



Spazi Condominiali su più lati, Residua Proprietà
lati, salvo se altri e/o diversi confini

su più



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	61,79 mq	65,59 mq	1,00	65,59 mq	5,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				65,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 8 Categoria C1 Cl.12, Cons. 59 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.675,00
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 8 Categoria C1 Cl.12, Cons. 59 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.511,36 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 8 Categoria C1 Cl.12, Cons. 59 Superficie catastale 63 mq Rendita € 1.511,36 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;
- erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra;



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	203	243	8		C1	12	59	63 mq	1511,36 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;
- erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra;

Per tutti i suddetti motivi deve essere ripresenta la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta libero da persone o cose al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 24.01.2019, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in sufficienti condizioni per i locali interni vista l'abbandono in cui versano i locali come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano il 25 Novembre 2006 al repertorio T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo r

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in cartongesso, rasati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato formato 30x30 cm;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 5,00 ml, mentre hanno un'altezza di 2,40 i locali bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
 Reg. ger. :g. pa 4
 Quota: INTERA
 Importo: € 2.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.100.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 22/06/2006
 N° repertorio:
 N° raccolta:
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
 Reg. ger. Reg. par'
 Quota: INTERA
 Importo: € 2.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.200.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 03/11/2009
 N° repertoric
 N° raccolta
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010
 Reg. ger. Reg. pa
 Quota: INTERA
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 18/02/2010
 N° repertorio
 N° raccolta



Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO**
 Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
 Reg. gen Reg. par
 Quota: INTERA
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

- ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- non sono stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;
- erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra;

Per la seguente regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie.

COSTI La Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la seguente sanzione quantificata in € 1000,00 oltre a spese per diritti di segreteria, bolli ecc stimabili in Euro 400,00 Per un totale di Oneri pari a Euro 1400,00 A tale importo va poi aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di sanatoria sopradescritta e spese corredate, per un'importo presunto pari a Euro 2000,00 **TOTALE COMPLESSIVO EURO 3400,00**

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5200,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.740,79



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.740,79

I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32

Nelle Spese Condominiali sono previsti per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Metello Gianni al n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale da Via Gianni Metello ed è così composta:

•Due vani principali adibiti a Ufficio, Disimpegno, Ripostiglio, Anti-Wc, Bagno;
il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è vuoto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Spazi Condominiali su più lati, Residua Proprietà
lati, salvo se altri e/o diversi confini

u più



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	58,32 mq	65,13 mq	1,00	65,13 mq	5,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				65,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 3 Categoria C1 Cl.12, Cons. 52 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.476,00
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 3 Categoria C1 Cl.12, Cons. 52 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.332,05 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 3 Categoria C1 Cl.12, Cons. 52 Superficie catastale 52 mq Rendita € 1.332,05 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- Tramezzatura del locale principale in cartongesso per la realizzazione di due locali ad uso ufficio;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	243	3		C1	12	52	52 mq	1332,05 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- Tramezzatura del locale principale in cartongesso per la realizzazione di due locali ad uso ufficio;

La planimetria catastale non dovrà essere presente in quanto vista la destinazione commerciale, è meno onerosa la demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta libero da persone o cose al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 24.01.2019, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in sufficienti condizioni per i locali interni vista l'abbandono in cui versano i locali come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode di diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni : me da contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano 6 il 25 Novembre 2006 al repertorio n.40063 T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo n.18062210223659006.

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Nord,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in cartongesso, rasati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato formato 30x30 cm;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 5,00 ml, mentre hanno un'altezza di 2,35 i locali bagno e anti wc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
Reg. gen Reg. par
Quota: INTERA
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 22/06/2006
N° repertorio
N° raccolta
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
Reg. gen Reg. part. ...
Quota: INTERA
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 03/11/2009
N° repertorio
N° raccolta:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010
Reg. gen Reg. par
Quota: INTERA
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 18/02/2010
N° repertorio:
N° raccolta



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
Reg. gen Reg. part
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

- ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- Tramezzatura del locale principale in cartongesso per la realizzazione di due locali ad uso ufficio;

Per la regolarizzazione è meno onerosa la demolizione dei tramezzi in cartongesso esistenti rispetto alla pratica del Cambio di Destinazione d'uso a Sanatoria.

COSTI DEMOLIZIONI E RIPRISTINI € 5000,00

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5800,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6.599,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.599,39



I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32



Nelle Spese Condominiali sono previsti per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.



